ELECTROSCON HOLDINGS SDN. BHD.

lwn.

F.H. D'CRUZ & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
MOHD. NOOR AHMAD H
[PERBICARAAN JENAYAH NO. 23-75-1988]
11 OKTOBER 1991

KONTRAK: *Perjanjian jual beli - Baki harga tanah dibayar - Borang pindahmilik tidak dapat didaftarkan - Beban diatas tanah masih kekal - Jaminan - Maksud perkataan dalam jaminan - Pindahan hak milik tanah.*

Plaintif telah setuju membeli 2 keping tanah. Defendan adalah peguamcara plaintif dan pihak ketiga adalah peguamcara bagi penjual tanah tersebut. Mengikut perjanjian jual/beli tersebut, baki harga tanah mesti dibayar pada atau sebelum 31 Januari 1984, iaitu tarikh penyudahan. Sebagai balasan, tuan tanah akan menyerahkan kepada plaintif satu pindahmilik yang sah dan boleh didaftarkan pada atau sebelum 31 Januari 1984. Baki harga tanah tersebut telah dibayar oleh plaintif dalam masa yang di tentukan. Tetapi borang pindahmilik tanah tidak dapat didaftarkan hingga hari ini kerana terdapat satu gadaian yang didaftarkan dalam tahun 1942 diatas tanah itu yang belum dikeluarkan.

Plaintif menuduh defendan telah bermungkir janji terhadap jaminan yang dikatakan diberi oleh defendan seperti terkandung dalam satu surat. Juga, defendan telah cuai kerana tidak memberitahu plaintif tentang terdapatnya satu beban diatas tanah itu dan telah membayar baki harga tanah sebelum pindahmilik didaftarkan dalam nama plaintif.

Diputuskan:

[1] Bila surat mengenai deraf bank dibaca secara menyeluruh tidak terdapat bukti yang jelas bahawa perjanjian atau jaminan yang dikatakan itu telah diberi oleh defendan. Perjanjian atau jaminan yang dikatakan itu tidak seharusnya diberi oleh defendan kerana ianya bertentangan dengan apa yang telah dipersetujui oleh plaintif dalam klausa 5(a) perjanjian jual/beli tanah itu. Hanya pihak-pihak kepada perjanjian jual/beli tersebut boleh meminda terma-terma itu.

[2] Atas imbangan kemungkinan (on balance of probability) terdapat bukti bahawa defendan tidak menyembunyikan maklumat yang tanah tersebut terikat dengan beban dari plaintif akan tetapi sebaliknya terdapat sebab-sebab yang boleh dipercayai bahawa plaintif sendiri mengetahui tentang beban tersebut sebelum perjanjian jual/beli tanah itu ditandatangani.

[Tindakan plaintif ditolak dengan kos]

Kes-kes yang dirujuk:

Michael C. Solle lwn. United Malayan Banking Corporation [1986] 1 MLJ 45 ***(diikuti)***

Re Choe Kuan Him, Advocate & Solicitor; T. Damodaran v. Choe Kuan Him [1975] 2 MLJ 274; 275 ***(dirujuk)***

Tan Suan Sim lwn. Chang Fook Shen [1986] 2 MLJ 66 ***(diikuti)***

Bagi pihak plaintif-plaintif - D.A. Devadason; T/n. D.A. Devadason
Bagi pihak defendan-defendan - F.H. D'Cruz; T/n. Tay Leong Siak & Co.
Bagi pihak ketiga - Khoo; T/n. Khoo & Sidhu.

PENGHAKIMAN

Mohd. Noor Ahmad H:

Dalam guaman ini plaintif-plaintif menuntut dari defendan-defendan kerugian sebenar sebanyak RM685,272.30 bersama dengan faedah dan kos. Tuntutan itu diasaskan atas kecuaian dan kemungkiran perjanjian dan jaminan yang diberi oleh defendan-defendan kepada plaintif-plaintif. Defendan-defendan telah membawa prosiding pihak ketiga terhadap Amar Chand Vohrah dan Tan Chee Lan.

2. Secara ringkas, fakta-fakta kes adalah seperti berikut:

(1) Pada 18 September 1983, defendan-defendan telah dipakai oleh plaintif-plaintif sebagai peguamcara di bawah nama dan stail Tay Leong Siak & Co. untuk mewakili plaintif-plaintif dalam urusan pembelian dua keping tanah di atas Lot-lot 648 dan 650, Mukim Balai Panjang, Melaka.

(2) Pada 14 Disember 1983, satu perjanjian jual/beli tanah itu telahpun dibuat di antara plaintif-plaintif dan tuan tanah itu. Tuan tanah itu diwakili oleh pihak ketiga sebagai peguamcara di bawah nama dan stail Vohrah & Tan Chee Lan. Harga jualan tanah itu ialah sebanyak RM607,389.75. Ketika perjanjian itu ditandatangani plaintif-plaintif telah membayar sebanyak RM60,738 sebagai wang cengkeram. Dan atas bayaran wang cengkeram itu tuan tanah berjanji akan menjualkan tanah itu kepada plaintif-plaintif bebas dari sebarang beban. Tarikh penyudahan pada mulanya ialah 30 Disember 1983 akan tetapi kemudiannya diubah kepada 31 Januari 1984 (klausa-klausa 1,3 dan 4). Mengikut klausa 5 baki hargatanah sebanyak RM546,651.75 hendaklah dibayar oleh plaintif-plaintif kepada tuan tanah melalui dan di pejabat pihak ketiga pada atau sebelum tarikh penyudahan itu, dan selepas itu, sebagai balasan, tuan tanah akan menyerahkan kepada plaintif-plaintif satu pindahmilik yang sah dan boleh didaftarkan bersama-sama dengan geran-geran tanah dan lain-lain dokumen yang berkaitan. Milikan diberi kepada plaintif-plaintif pada tarikh penyudahan (klausa 6). Juga, sekiranya didapati tanah-tanah itu terikat dengan apa-apa beban pada bila-bila masa di antara pelaksanaan pindahmilik dan pendaftaran pindahmilik itu tuan tanah berjanji akan berusaha seberapa daya untuk menghilangkan beban itu atas perbelanjaannya sendiri (klausa 8). Klausa 9 memperuntukkan di antara lain, bahawa sekiranya plaintif-plaintif gagal membuat bayaran baki harga tanah sebelum tarikh penyudahan plaintif-plaintif akan kehilangan wang cengkeram itu dan sebaliknya, jikalau tuan tanah gagal menyelesaikan penjualan tanah-tanah tersebut pada tarikh penyudahan plaintif-plaintif berhak untuk meneruskan tindakan guaman bagi pelaksanaan spesifik dan segala kerugian yang dialami oleh plaintif-plaintif hendaklah dibayar oleh tuan tanah.

(3) Pada 5 Januari 1984, pihak ketiga telah menghantarkan kepada defendan-defendan memorandam pindahmilik yang telah ditandatangani oleh tuan tanah dan pada 28 Januari 1984, plaintif-plaintif telah menghantarkan baki harga tanah ke pejabat defendan-defendan melalui deraf bank atas nama pihak ketiga. Selanjutnya pada 30 Januari 1984 deraf bank itu dihantar oleh defendan-defendan kepada pihak ketiga dan bayaran dibuat oleh pihak ketiga kepada tuan tanah pada 16 Februari 1984.

(4) Borang pindahmilik tuan tanah itu ke nama orang-orang namaan plaintif-plaintif tidak dapat didaftarkan hingga ke hari ini kerana terdapat satu gadaian yang didaftarkan dalam tahun 1942 di atas tanah-tanah itu yang belum dikeluarkan.

3. Dari fakta-fakta tersebut adalah jelas bahawa

(1) Mengikut terma-terma perjanjian jual/beli tanah itu bayaran baki harga tanah hendaklah dibuat oleh plaintif-plaintif pada atau sebelum 31 Januari 1984 melalui dan di pejabat pihak ketiga dan sebagai balasan tuan tanah dikehendaki menyerahkan kepada plaintif-plaintif satu pindahmilik yang sah dan boleh didaftarkan. Adalah menjadi tanggungjawab tuan tanah untuk menjualkan tanah-tanah itu kepada plaintif-plaintif bebas dari sebarang beban, dan bagi maksud itu, tuan tanah dikehendaki menghilangkan apa-apa beban yang terdapat di atas tanah-tanah itu di antara pelaksanaan pindahmilik dan pendaftaran pindahmilik itu.

(2) Tarikh penyudahan ialah tarikh yang baki harga tanah perlu dibayar oleh plaintif-plaintif mengikut terma perjanjian tersebut dan bukan tarikh pendaftaran pindahmilik itu.

(3) Dengan adanya terma seperti dalam klausa 8 bolehlah dikatakan bahawa adalah dalam jangkaan (within the contemplation of) kedua-dua pihak kepada perjanjian itu yang terdapat sesuatu beban di atas tanah-tanah itu pada tarikh perjanjian tersebut ditandatangani.

4. Devadason, peguam bagi pihak plaintif-plaintif dalam hujahnya menekankan bahawa defendan-defendan telah bermungkir janji terhadap jaminan yang dikatakan diberi oleh defendan-defendan seperti terkandung dalam surat di muka surat 16 dalam ikatan dokumen-dokumen plaintif-plaintif iaitu, Ikatan 'A' dan juga defendan-defendan telah cuai kerana tidak memberitahu plaintif-plaintif tentang terdapatnya satu beban di atas tanah itu dan telah membayar deraf bank itu ke pihak ketiga sebelum pindahmilik itu didaftarkan dalam nama orang-orang namaan plaintif-plaintif.

5(1) Pada pendapat saya, tentang kemungkiran janji atau jaminan yang dikata telah dilakukan oleh defendan-defendan itu, adalah perlu surat di muka surat 16 dalam Ikatan 'A' itu diteliti bersama-sama dengan fakta-fakta sekitarnya bagi menentukan sama ada defendan-defendan telah berjanji atau memberi jaminan sedemikian. Surat yang bertarikh 18 Januari 1984 itu adalah dihantar oleh plaintif-plaintif kepada defendan-defendan. Melalui surat itu plaintif-plaintif telah menghantarkan deraf bank tersebut kepada defendan-defendan. Di dalam surat itu ada dikatakan bahawa kedua-dua pihak iaitu, plaintif-plaintif dan defendan-defendan telah bersetuju (i) deraf bank itu akan diberi kepada tuan tanah hanya selepas nama orang-orang namaan plaintif-plaintif didaftarkan dalam geran-geran tanah berkenaan dan (ii) defendan-defendan memberi jaminan yang wang tersebut dan wang cengkeram sebanyak 10% yang telah dibayar kepada tuan tanah dipulangkan kepada plaintif-plaintif sekiranya nama orang-orang namaan plaintif-plaintif tidak dapat didaftarkan dalam geran-geran tanah berkenaan. Di bahagian bawah surat itu defendan-defendan telah menurunkan tandatangan mereka sebagai pengakuan penerimaan sepertimana diminta oleh plaintif-plaintif dalam surat itu. Mengikut Yu Chow Kwai, pengarah kewangan plaintif-plaintif (SP 2) orang yang menulis surat itu, sebelum ia menghantar deraf bank tersebut kepada defendan-defendan ia telah memberitahu defendan 1 melalui talipon yang ia akan menghantarkan deraf bank itu kepada defendan 1 akan tetapi defendan 1 dikehendaki memegangnya sehingga nama orang--orang namaan plaintif-plaintif didaftarkan dalam geran-geran tanah berkenaan. Sebaliknya defendan 1 (SD 2) berkata ia tidak pernah berjanji atau memberi jaminan sedemikian dan sebelum ia menurunkan tandatangannya sebagai pengakuan penerimaan surat itu ia telah memberitahu Tan Chit Fook (orang yang mentadbir pejabat plaintif-plaintif di Melaka dan orang yang membawa surat itu kepadanya) bahawa ia tidak dapat menyimpan deraf bank itu kerana plaintif-plaintif telah bersetuju mendepositkan baki harga tanah dengan pihak ketiga sebelum tarikh

penyudahan. Selepas meneliti keterangan-keterangan yang diberi SP 2 dan defendan 1 atas imbangan kemungkinan (balance of probabilities) saya rasa keterangan defendan 1 berkenaan hal ini bolehlah dipercayai, atas alasan-alasan berikut:

(i) Adalah jelas dari terma-terma perjanjian jual/beli bahawa baki harga tanah itu perlu dibayar kepada pihak ketiga pada atau sebelum tarikh penyudahan dan bukan pada tarikh pendaftaran pindahmilik itu. Hakikat ini adalah dalam pengetahuan defendan-defendan, plaintif-plaintif dan SP 2. Adalah tidak munasabah difikirkan yang defendan 1 sebagai peguam plaintif-plaintif sanggup berjanji atau memberi jaminan yang bertentangan dengan terma-terma dalam kontrak bertulis.

(ii) Adalah amat sukar bagi saya untuk mempercayai SP 2 apabila ia berkata ia tidak melihat surat dari pihak ketiga kepada defendan-defendan sepertimana terdapat di muka surat 24 dalam Ikatan B ketika ia deraf surat yang terdapat di muka surat 16 dalam Ikatan 'A'. Ini adalah kerana mengikut surat yang terdapat di muka surat 15 dalam Ikatan 'A' satu fotokopi surat tersebut telahpun diterima oleh plaintif-plaintif pada 14 Januari 1984 iaitu, 14 hari sebelum surat di muka surat 16 dalam Ikatan 'A' diderafkan olehnya. Saya rasa SP 2 terpaksa menafikan yang ia telah melihat surat tersebut sebelum ia menderafkan surat yang terdapat di muka surat 16 dalam Ikatan 'A' bagi mengelakkan dirinya dari disoal mengapakah ia membayar baki harga tanah secara deraf bank walhal, mengikut surat dari pihak ketiga seperti terdapat di muka surat 14 dalam Ikatan 'A', bayaran itu hendaklah secara pemindahan melalui telegraf ke dalam akaun klien pihak ketiga di Hong Kong & Shanghai Banking Corp. No. 342-021409-001. Oleh itu saya tidak dapat menahan diri saya dari membuat kesimpulan bahawa kefahaman yang dikatakan telah dicapai oleh kedua-dua pihak seperti tercatit di perenggan kedua dalam surat di muka surat 16 dalam Ikatan 'A' adalah idea plaintif-plaintif sendiri.

(iii) Telah terbukti yang Tan Chit Fook adalah orang perantaraan bagi pihak plaintif-plaintif dengan defendan-defendan dalam urusan pembelian tanah-tanah tersebut. Mengikut SP 1, Tan Chit Fook selalunya pergi ke pejabat defendan-defendan tentang pembelian tanah-tanah itu dan boleh jadi bayaran peguam dikurangkan dari RM3,206.03 kepada RM2,000 melalui usaha Tan Chit Fook. Juga, SP 1 telah mengarahkan Tan Chit Fook untuk memberitahu defendan-defendan yang plaintif-plaintif akan menambak tanah itu. SP 2 pula mengatakan bahawa ia tidak tahu yang Tan Chit Fook sentiasa berurus dengan defendan-defendan tentang pembelian tanah-tanah itu. Mengikut SD 2 , Tan Chit Fook adalah orang yang membawa ke pejabat defendan-defendan surat yang mengandungi arahan awal dari plaintif-plaintif kepada defendan-defendan seperti terdapat di muka surat 1 dalam ikatan 'B' orang yang meminta defendan-defendan berhubung dengan pihak ketiga untuk perlanjutan tarikh penyudahan kepada 31 Januari 1984 dan orang yang defendan 1 memberitahu kenapa defendan-defendan tidak boleh menyimpan deraf bank tersebut. Atas fakta-fakta ini, saya berpendapat bahawa sekiranya Tan Chit Fook telah bermain peranan yang aktif dalam urusan pembelian tanah-tanah tersebut bagi pihak plaintif-plainitf dengan defendan-defendan, tidak ada sebab yang munasabah mengapa defendan 1 tidak boleh dipercayai atas keterangannya memandangkan kepada apa yang saya katakan di perenggan 5(1)(i) di atas dan kepada fakta yang deraf Bank itu dihantar oleh defendan-defendan kepada pihak ketiga sejurus selepas ianya diterima. Dalam keadaan ini adalah tanggungjawab plaintif-plaintif untuk memanggil Tan Chit Fook sebagai saksi bagi menafikan keterangan defendan 1 itu.

(2) Prinsip-prinsip menerangkan penyusunan perkataan serta memberi maksudnya (principles of construction) sesuatu perjanjian atau jaminan telahpun dihuraikan dengan jelas oleh Hashim Yeop A. Sani HMA (ketika itu) dalam kes *Michael C. Solle lwn. United Malayan Banking Corperation* [1986] 1 MLJ 45 seperti berikut:

> (a) The principles of construction to be applied to the undertaking are similar to those applied to an ordinary contract. The intentions of the parties are to be gathered from the language used. They are presumed to have intended what they said. The common and universal principle is that an agreement ought to have received that construction which its language will admit, which will best effectuate the intention of the parties, to be collected from the whole of the agreement.
>
> (b) Any undertaking given by a solicitor must be clearly worded so as to express the intention of both parties.

Saya berpendapat bahawa apabila surat yang terdapat di muka surat 16 dalam Ikatan 'A' dibaca secara menyeluruh tidak terdapat bukti yang jelas yang perjanjian atau jaminan yang dikatakan itu telah diberi oleh defendan-defendan. Apa yang terdapat di atas tandatangan defendan-defendan hanya perkataan-perkataan "I/We hereby acknowledge receipt of the above". Pada pandangan saya kenyataan ini hanya merupakan pengakuan penerimaan surat itu bersama deraf bank tersebut.

(3) Dan lagi, perjanjian atau jaminan yang dikatakan itu tidak seharusnya diberi oleh defendan-defendan kerana ianya bertentangan dengan apa yang telah dipersetujui oleh plaintif-plaintif dalam klausa 5(a) perjanjian jual/beli tanah itu. Hanya pihak-pihak kepada perjanjian jual/beli tersebut boleh meminda terma-terma itu. Defendan-defendan bukanlah salah satu pihak kepadanya. Tanpa pindaan kepada klausa 5(a) dengan persetujuan kedua-dua pihak, defendan-defendan tidak boleh menyimpan deraf bank tersebut, jikalau tidak, plaintif-plaintif mungkin akan melakukan keingkaran kontrak terhadap tuan tanah atau defendan-defendan boleh dipersalahkan atas kecuaian. Juga, tiada sebarang perjanjian atau jaminan seperti dikatakan boleh diberi oleh defendan-defendan kerana deraf Bank itu bukan dibayar ke dalam akaun defendan-defendan sebagai peguamcara plaintif-plaintif akan tetapi deraf bank itu dibuat oleh plaintif-plaintif sendiri atas nama peguamcara tuan tanah iaitu, pihak ketiga mengikut terma-terma yang telah dipersetujui oleh plaintif-plaintif sendiri. Oleh sebab baki harga tanah-tanah itu tidak didepositkan dengan defendan-defendan, mereka bukanlah orang-orang yang menyimpan wang-wang taruhan sehingga keputusan diberitahu (not stakeholders) akan tetapi hanya merupakan satu konduit (sila lihat kes *Re Choe Kuan Him, Advocate & Solicitor; T. Damodaran lwn. Choe Kuan Him* [1975] 2 MLJ 274).

(4) Atas sebab-sebab yang saya katakan di atas, saya berpuashati bahawa defendan-defendan tidak boleh dikatakan telah membuat perjanjian atau memberi jaminan kepada plaintif-plaintif sepertimana dikatakan itu. oleh yang demikian, kuasa tindakan plaintif-plaintif yang diasaskan atas kemungkiran perjanjian dan jaminan sepatutnya gagal.

6(1) Berkenaan dengan kecuaian pula, adalah perlu perbuatan dan tingkah laku defendan-defendan yang penting dalam transaksi pembelian tanah-tanah itu diteliti bagi menentukan sama ada ianya memenuhi tahap pembuktian (standard of proof) yang diperlukan bagi kecuaian dalam kes sivil.

(2) Pertamanya adalah terbukti bahawa pembelian tanah-tanah tersebut tidak dibuat mengikut amalan biasa yang dilakukan dalam perjanjian jual/beli tanah di bawah sistem Torrens sepertimana dikatakan oleh Chang Min Tat HMP (ketika itu) dalam kes *Tan Suan Sim lwn. Chang Fook Shen* [1986] 2 MLJ 66:

(a) Under the Torrens system the property does not pass until the transfer has been effectively registered against the issue document of title in the relevant registry of titles.

(b) It is the usual practice but an almost inevitably necessary requirement in any agreement of sale under the Torrens system to appoint a stakeholder who undertakes to inform the party concerned that he was holding the cheque as stakeholder and would be paid over after the registration of the transfer. If for any reason the registration is not effected or proceeded with, it is the duty of the stakeholder to return the cheque to the contending purchaser.

Mungkin plaintif-plaintif tidak mendapat nasihat yang sempurna dari defendan-defendan, sebelum mereka menandatangani perjanjian jual/beli tanah itu yang menyebabkan mereka bersetuju kepada terma-terma di klausa 5(a) ataupun mungkin defendan-defendan telah memberi nasihat kepada plaintif-plaintif selaras dengan apa yang dikatakan oleh Chang Min Tat HMP itu akan tetapi mungkin oleh sebab tuan tanah mempunyai kuasa tawar-menawar yang lebih plaintif-plaintif terpaksa bersetuju dengan kehendak tuan tanah itu. Tiada terbukti yang mana satu sebenarnya. Oleh itu, Mahkamah patut menerima kesimpulan yang memihak defendan-defendan. Walauapapun, kegagalan defendan-defendan memberi nasihat kepada plaintif-plaintif tentang hal ini tidak dengan sendirinya membuktikan ada kecuaian di pihak defendan-defendan.

(3) Keduanya, adalah terbukti yang defendan-defendan telah membayar deraf bank itu kepada pihak ketiga walaupun ada arahan yang nyata dari plaintif-plaintif dalam surat yang mengandungi deraf bank itu supaya defendan-defendan memegang deraf bank itu sehingga nama orang-orang namaan plaintif-plaintif didaftarkan dalam geran-geran tanah berkenaan. Saya berpendapat bahawa perbuatan defendan-defendan itu tidak merupai kecuaian kerana pertamanya, sepertimana saya katakan tadi saya berpuashati yang defendan-defendan tidak boleh dikatakan telah membuat perjanjian atau memberi jaminan yang dikatakan itu dan keduanya, perbuatan defendan-defendan itu walaupun bertentangan dengan arahan plaintif-plaintif akan tetapi selaras dengan apa yang terlebih dahulu dipersetujui oleh plaintif-plaintif dalam klausa 5(a) perjanjian jual/beli tanah itu.

(4) Ketiganya, adalah terbukti yang tanah-tanah tersebut terikat dengan satu beben iaitu, gadaian yang didaftarkan dalam tahun 1942 sebelum perjanjian jual/beli tanah itu ditandatangani. Peguam plaintif-plaintif menekankan bahawa defendan-defendan telah mengetahui terlebih awal yang tanah-tanah tersebut terikat dengan beban itu dan menyoalkan kejujuran defendan-defendan kerana selama itu tidak memberitahu plaintif-plaintif keadaan sebenarnya sebelum kesemua harga tanah dibayar kepada pihak ketiga. Soal yang timbul ialah sama ada defendan-defendan benar-benar telah menyembunyikan maklumat tersebut dari plaintif-plaintif. Atas imbangan kemungkinan, saya berpendapat bahawa tidak terbukti yang defendan-defendan telah menyembunyikan maklumat tersebut dari plaintif-plaintif akan tetapi sebaliknya terdapat sebab-sebab yang boleh dipercayai bahawa plaintif-plaintif sendiri mengetahui tentang beban tersebut sebelum perjanjian jual/beli tanah itu ditandatangani. Alasan-alasan adalah seperti berikut:

(i) Mengikut surat yang terdapat di muka surat 12 dalam Ikatan 'B' bertarikh 8 November 1983, defendan-defendan telah menghantarkan kepada plaintif-plaintif satu salinan fotokopi surat yang dihantar oleh pihak ketiga kepada defendan-defendan bertarikh 18 Oktober 1983 (terdapat di muka surat 9 dalam Ikatan 'B' dan di muka surat 1 dalam Ikatan 'A') yang mengandungi salinan-salinan fotokopi sijil carian mengenai carian yang dibuat oleh pihak ketiga. Dari sijil carian itu sendiri plaintif-plaintif boleh mengetahui beban tersebut terlebih awal dari 14 Disember 1983 iaitu, tarikh perjanjian

jual/beli tanah itu ditandatangani. Sekiranya, sijil carian itu tidak disertakan bersama-sama surat defendan-defendan itu, plaintif-plaintif sepatutnya memintanya dari defendan-defendan kerana ianya penting.

(ii) Dengan adanya terma-terma dalam klausa 8 sepertimana saya katakan dalam perenggan 3(3) di atas.

(iii) Mengapakah plaintif-plaintif mengarahkan defendan-defendan menyimpan deraf bank sehingga nama orang-orang namaan plaintif-plaintif didaftarkan dalam geran-geran tanah berkenaan walhal plaintif-plaintif sepatutnya mengetahui arahan itu akan bertentangan dengan terma-terma yang mereka telah menyetujui dalam klausa 5(a) perjanjian jual/beli tanah-tanah itu? Saya rasa, adalah munasabah bagi saya membuat kesimpulan bahawa arahan itu diberi kerana plaintif-plaintif telah menukar fikiran selepas mengetahui beban tersebut.

(5) Oleh yang demikian, saya berpuashati bahawa kecuaian tidak terbukti terhadap defendan-defendan.

7(1) Saya fikir tidak perlu bagi saya membincangkan soal penerimaan secara diam-diam (acquiescence) yang dibangkitkan oleh defendan-defendan kerana memadailah sahaja dengan alasan-alasan yang saya telah sebut tadi untuk saya membuat keputusan dalam guaman ini.

(2) Oleh yang demikian, tindakan plaintif-plaintif ditolak dengan kos.

(3) Berkenaan prosiding pihak ketiga, ianya ditolak dengan kos dibayar oleh plaintif-plaintif atas sebab tindakan plaintif-plaintif terhadap defendan-defendan telah ditolak. Saya tidak memberi sebarang pertimbangan kepada isu sama ada pihak ketiga adalah "stakeholder".

Also found at [1992] 1 CLJ 57